

дрения современных экономических механизмов хозяйствования, предполагающих разработку и внедрение экономической стратегии развития, направленной на формирование стратегического потенциала. Реализация рыночных методов в деятельности строительных предприятий требует использования таких научных подходов, как системный, комплексный, маркетинговый, интеграционный, воспроизводственный и общеэкономический.

1.Бушусва Н.С. Управління розвитком підприємств будівельної галузі шляхом формування їх стратегічного потенціалу: Автореф. дис...канд. техн. наук: 05.13.22 / Київський національний університет будівництва і архітектури. – К., 2001. – 20 с.

2.Воронкова А.Е. Стратегічне управління конкурентоздатним потенціалом підприємства: діагностика й організація. – Луганськ: Вид.-во Східноукраїнського національного університету, 2000. – 315 с.

3.Евсеев А.В. Управление экономическим развитием строительных предприятий в региональной конкурентной среде: Автореф. дис...канд. экон. наук: 08.00.05 / Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, 2003. – 19 с.

4.Лапин Е.В. Экономический потенциал предприятия. – Сумы: ИТД «Университетская книга», 2002. – 310 с.

5.Лігоненко Л.О. Антикризове управління підприємством: теоретико-методологічні засади та практичний інструментарій. – К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2001. – 580 с.

6.Пономаренко В.С., Ястремська Е.Н., Луцковский В.М. Механизм управления предприятием: стратегический аспект. – Харьков: ХГЭУ, 2002. – 252 с.

7.Рогожин П.С., Гойко А.Ф. Економіка будівельних організацій. – К., 2001. – 600 с.

Получено 14.11.2005

УДК 332.822

С.Ю.ЮР'ЄВА

Харківська національна академія міського господарства

УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА (на прикладі м.Харкова)

Аналізується діюча система управління житлового господарства, наводиться визначення об'єкта управління. Запропоновано підходи щодо удосконалення управління житлового господарства м.Харкова.

Житловий фонд – національне багатство країни. Його вартість в Україні становить понад 20% вартості основних фондів народного господарства.

Сьогодні житлове господарство України зазнає значних труднощів, пов'язаних з гострим дефіцитом фінансових ресурсів, слабкою матеріально-технічною базою, недостатньою кваліфікацією кадрів, відсутністю продуманої житлової політики та відповідних нормативно-правових актів щодо діяльності будівельних і житлових організацій.

цій, а також їх взаємовідносин з органами влади і споживачами. Житлове господарство є дотаційним, його утримання лягає важким тягарем на міські бюджети, відомчий монополізм, низька якість наданих послуг, високий коефіцієнт фізичного та морального зносу житлового фонду сягає (50%), неефективне управління – ось характеристики сучасного житлового господарства. Все це визначає необхідність реструктуризації житлового господарства шляхом його демонополізації, переведення у режим беззбитковості (з урахуванням державної підтримки) та орієнтації на поліпшення якості робіт та послуг, що отримує споживач.

Слід наголосити, що враховуючи масштаби, технічний та економічний стан, з одного боку, і високу соціальну значимість житла з іншого, проблеми утримання та ремонту житлового фонду були, є і будуть завжди актуальними.

Питанням реформування ЖКГ присвячена велика кількість публікацій вітчизняних і зарубіжних авторів [1-4]. Однак, на нашу думку, питання удосконалення управління житловим фондом потребують невідкладного рішення, а розробки з цього приводу не є достатніми і не повною мірою розкривають механізм управління житловим фондом великого міста. Автор зробила спробу розробити методологічний інструментарій удосконалення діючої системи управління житловим фондом м.Харкова.

Житловий фонд м.Харкова усіх форм власності на початок 2005 р. складав 27,3 млн. м² загальної площі, кількість будинків – 7881, з них багатоповерхових – 3240. Утримання такого обсягу житлового фонду потребує значних фінансових, матеріальних, енергетичних і трудових витрат. Внаслідок браку коштів несвоєчасно проводяться роботи з утримання та ремонтів, постійно погіршується технічний стан основних конструктивних елементів і інженерного обладнання житлового фонду, в першу чергу покрівель, ліфтів, систем протипожежної безпеки, газового обладнання та ін. Нарахований знос житлового фонду на початок 2005 р. досягав 45,8%. Зниження фізичних обсягів та несвоєчасне виконання робіт по ремонту житлових будинків призводить існуюче житло до передчасного старіння і руйнування. На поточний момент практично припинено роботи по заміні фізично зношених і морально застарілих ліфтів та диспетчерських систем, ліфтове господарство перебуває на межі повної зупинки. Не вирішеним залишається питання фінансування реконструкції житлового фонду перших масових серій забудов (п'ятиповерхові будинки).

Можна констатувати, що стан житлового господарства м.Харкова не є задовільним, більш того, він значно погіршився за останнє десяти-

річчя. Основною причиною погіршення стану житлового господарства в цілому, та утримання житлового фонду є недостатнє фінансування капітального ремонту (таблиця).

Динаміка бюджетного фінансування капітального ремонту житлового фонду комунальної власності та ЖБК м.Харкова, млн. грн.

Показники	1998р.	1999р.	2000р.	2001р.	2002р.	2003р.	2004р.
Нормативна потреба	78,0	78,3	88,4	89,9	91,2	105,2	110,3
Фактично профінансовано	4,9	4,3	5,4	13,7	20,3	36,8	26,5
% до нормативу	6,3	5,5	6,1	15,2	22,3	34,3	24,2

Недостатнє фінансування є основною причиною виникнення всіх інших проблем житлово-комунального господарства. В цілому, процес управління житловим господарством м.Харкова суттєво не змінився за час існування незалежної України. Тобто, якщо ми виділимо два можливих концептуально різних варіанта управління процесом обслуговування житлового фонду міста (існуючий – переважно не ринковий та ринковий – конкурентний) , ми можемо констатувати, що задекларований Програмою реформування житлово-комунального господарства перехід до ринкових форм управління просувається дуже повільно.

На початок 2005 р. мали практично таку ж структуру управління, як і на початку впровадження реформування житлово-комунального господарства. В м.Харкові як основні елементи в цю структуру входять: Міське житлове управління (як безпосередньо керуючий орган), районні житлові організації (ВЖРЕП, КВЖРЕП) та ЖЕП.

На рис.1 наведена діюча система управління житловим господарством м.Харкова.

Отже, система підпорядкування багаторівнева, кожен елемент системи має свої функції. Роль приватних ЖЕП та КВЖРЕП полягає в обслуговуванні житлового фонду, оформленні відповідних договорів на надання комунальних послуг.

Функціями Районного житлового управління (РЖУ) м.Харкова є управління, контроль, методичне керівництво, участь в комісіях з огляду будівництва житлових будинків, складання зведеної звітності і надання її в Управління житловим господарством (УЖГ).

Тобто РЖУ виконує функції замовника житлових послуг. Усі покладені на нього функції є необхідними й обов'язковими для організації та реалізації прогнозів, планів і програм, укладання договорів на виконання робіт, проведення фінансово-кредитної політики в даній сфері.

КВЖРЕП виконує роль як замовника так і виконавця робіт в од-

ній особі, і має багато різних завдань та функцій. Це не є кваліфікованим підходом до виконання як управлінської, так і фінансово-експлуатаційної діяльності. Треба чітко розмежувати практичну виробничу діяльність організацій з управлінською діяльністю.



Рис.1 – Схема управління житловим господарством м.Харкова

Наведена система управління не є ефективною і не має в своїй основі об'єктивних економічних стимулів щодо підвищення ефективності процесу обслуговування житлового фонду цими організаціями.

Специфіка функціонування житлово-комунальної галузі, користувачами якої є населення, визначає і специфічність критеріїв оцінки її роботи. Притаманні сфері виробництва економічні критерії ефективності, такі як рентабельність, продуктивність, фондовіддача є в основному непридатними для організацій житлового господарства. Для них головними критеріями є якість обслуговування, комфортність, естетика, споживчі фактори, яким надається перевага на протипагу економічним показникам.

Очевидно, що удосконалення процесу управління житловим фондом міста повинно спиратися на спеціальну програму, для розробки якої необхідно усвідомити, що є об'єктом управління, визначити підходи, які б сприяли підвищенню ефективності управління житловим фондом.

Зупинимося на основних специфічних особливостях житлового фонду як об'єкта управління. Житловий фонд не є однорідним. Він різний за рівнем благоустрою, комфортності проживання, який визначає відповідні споживацькі якості житлової одиниці, різний за рівнем витрат, необхідних для його експлуатації. Отже, такою житловою одиницею як об'єкт управління має бути житловий будинок. Так, саме житловий будинок – складна інженерна споруда, технічно завершена, обладнана комунікаціями, які забезпечують комфортність проживання. Кожен будинок має свій життєвий цикл у часі, згідно з яким має відбуватися його експлуатація (проведення робіт з утримання, послідовність ремонтів і т.д.). Стосовно підходів щодо удосконалення процесу управління житловим фондом – це сукупність заходів, спрямованих на створення ринкових відносин у житловому господарстві (формування відповідних інституцій, розвиток конкурентного середовища тощо).

Процес управління будь-яким об'єктом включає: формування мети, якої повинен досягти об'єкт; розробку програми для досягнення цієї мети і формування механізму реалізації програми. Щодо такого об'єкта, як житловий фонд, процес управління включає формування мети, взаємопов'язаного комплексу планів (довгострокового і поточних), а також механізм їх реалізації.

Сьогодні актуальними цілями управління житловим фондом є:

- максимально можливе підвищення рівня комфортності проживання в житловому фонді при суворо обмежених фінансових коштах, які можуть бути для цього використані;
- максимально можливе скорочення витрат за умови підтримання наявного рівня комфортності проживання.

Організація експлуатації житлового фонду потребує формування такої системи управління, яка забезпечить утримання житла на належному рівні. В експлуатації житлового фонду беруть участь: власники, замовники, підрядні організації.

Рішення задачі ефективного управління житла і формування ринкових відносин включає два основних напрямки:

- демонополізація і розвиток конкурентного середовища;
- формування різноманітних власників житлової сфери.

Конкуренція є завершальною стадією та кінцевою формою прояву економічних законів та умов ринкових відносин, органічною властивістю ринку, його невід'ємною рисою. Її головна прогресивна особливість полягає в тому, що вона стає силою, яка рухає розвиток виробництва, примушує підвищувати продуктивність праці та поліпшувати якість продукції (послуг) за рахунок застосування найбільше досконалих технологій і нової техніки. Конкуренція є вирішальним фактором

створення повноцінного ринку.

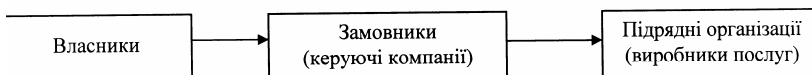
Житлове господарство є потенційно конкурентною сферою діяльності, однак розвиток конкуренції тут стримувався існуючою структурою управління галуззю.

Проблема полягає в тому, що всі реформи будувалися на основі припущення, що основною є створення ринкового середовища функціонування підприємств, однак практично не зважали уваги на те, як підприємства адаптуються до новоствореного середовища. Недооцінка процесу трансформацій підприємств з виконавців в самостійних суб'єктів ринкової економіки боляче відбивається на самих підприємствах.

Методологічний підхід до адаптації системи управління в нових умовах господарювання включає цілий ряд заходів, комплексне здійснення яких дозволить досягти поставленої мети – вдосконалити систему управління житловим господарством.

Основними учасниками нової (ринкової) системи взаємовідносин мають бути: адміністрація міста; служби замовника (керуючі компанії: комунальні та приватні); житлово-експлуатаційні організації; населення, яке мешкає в муніципальному житловому фонді, а також альтернативні структури: незалежні керуючі компанії; житлові фірми; ремонтно-будівельні організації; населення, яке мешкає в приватному або колективному житловому фонді.

Для створення конкурентного середовища в житловій сфері необхідно здійснити ефективно розподіл функцій між власниками житлового фонду (або організаціями, уповноваженими виступати від особи власника), керуючими компаніями (замовниками) і підрядними організаціями.



Від імені власників муніципального житлового фонду виступають: по-перше, підрозділи органів місцевого самоврядування (управління житлового господарства); по-друге, приватні власники, які можуть бути представлені юридичними і фізичними особами, що мають у власності житловий фонд, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та іншими організаціями, що об'єднують власників житлових і нежитлових приміщень в житлових будинках.

Основними функціями власника житлового фонду на ринку житлових послуг є:

- дотримання нормативно-технічних вимог до утримання і використання житла та інженерної інфраструктури;
- забезпечення відповідного рівня фінансування для утримання нерухомості, що йому належить;
- розробка й укладання договорів найму або оренди житлових і нежитлових приміщень в належному йому житловому фонді;
- укладання договорів з обраними на конкурсній основі компаніями на управління житловим фондом.

На сьогодні в Україні така ринкова категорія як “інститут власників житла” ще не повністю сформувався і основною причиною цього, на наш погляд, є недоліки проведеної приватизації житлового фонду. Склалася ситуація, коли в житлових будинках, більшість з яких знаходиться в муніципальній власності, співіснують дві форми власності: приватна (у формі приватизованих квартир) і муніципальна (у формі неприватизованих квартир та місць загального користування).

Населення в таких будинках не відчуває себе власником, розуміючи, що приватизована лише його квартира, а решта житлового фонду йому не належить, тому його не цікавить. У власників окремих квартир не з’явилися загальні цілі (турботи) – утримання будинку в цілому, не об’єднали їх і не зробили співвласниками всього об’єкта – житлового будинку. Ця проблема має не тільки правовий і економічний, а ще й психологічний аспекти.

Необхідно нормативно чітко визначити права і обов’язки власників і поступово змінювати психологію населення. Люди повинні бути особисто зацікавлені в якісному утриманні не тільки своєї квартири, а й місць загального користування і чітко розуміти – що власність потребує догляду, відповідного відношення, вкладень.

Враховуючи несформованість „інституту власників житла (будинків)” з притаманними їм навичками, на наш погляд, дуже важливим є формування структури замовника – керуючих компаній, яким власники на договірних засадах передають в управління свій житловий фонд задля його ефективної експлуатації.

Для вибору керуючої компанії власниками житлового фонду можуть проводитися конкурси.

Організація управління житловим фондом на договірних і конкурсних засадах дозволить підвищити якість обслуговування житлового фонду й налагодити нормальні економічні взаємовідносини між всіма учасниками цього господарського процесу.

Послуги керуючої компанії (організації) з управління житловим фондом, мають включати виконання наступних основних функцій:

- ✓ пооб'єктне ведення технічної документації (бази даних) на будівлі, інженерні споруди;
- ✓ систематичне проведення технічного огляду житлового і нежитлового фонду та коригування бази даних, що відображають стан цього фонду згідно з результатами оглядів;
- ✓ планування і організація робіт з технічного обслуговування, санітарного утримання, поточного і капітального ремонтів житлового фонду;
- ✓ організація та участь у конкурсному відборі організацій різних форм власності для виконання робіт з поточного утримання і обслуговування житлового фонду, виконання капітального ремонту, а також соціальних видів робіт;
- ✓ укладання угод з наймачами, орендарями і власниками житлових приміщень та забезпечення їх обліку;
- ✓ забезпечення споживачів житловими і комунальними послугами встановленого рівня якості та в обсягах, відповідних встановленим нормативам споживання (або згідно із заявленими потребами);
- ✓ укладання та коригування договорів (угод) на технічне обслуговування, санітарне утримання і поточний ремонт житлового фонду, надання комунальних послуг й інших договорів, що пов'язані з експлуатацією та ремонтом прийнятого в управління житлового фонду (участь в укладанні угод та контроль за їх виконанням);
- ✓ проведення систематичного контролю за виконанням робіт підрядними організаціями та оформлення актів щодо неякісного виконання робіт з санітарного утримання житлового фонду, надання комунальних послуг, невиконання гарантійних зобов'язань по ремонтних і спеціальних роботах, а також роботах по модернізації житлового фонду;
- ✓ своєчасне перерахування надходжень бюджетних коштів і коштів населення організаціям, які надали житлово-комунальні послуги, згідно з їх фактичним обсягом та якістю;
- ✓ нарахування платежів наймачам, власникам і орендарям житла за надані житлово-комунальні послуги;
- ✓ ведення особових рахунків наймачів і карток обліку володарів, власників, орендарів житлових і нежитлових приміщень;
- ✓ ведення розрахунків з наймачами, орендарями, власниками житлових приміщень за надані житлово-комунальні послуги;
- ✓ збір доходів від здачі житлових приміщень в оренду, орендної плати за нежитлові приміщення (за погодженням з власником), пла-

тежів за технічне обслуговування будинку від орендарів, власників приміщень і будівель, а також збір платежів за надані комунальні послуги наймачами, орендарями, власниками житлових приміщень за надані житлово-комунальні послуги;

- ✓ вживання заходів щодо відшкодування заборгованості за не своєчасне внесення плати за надані житлово-комунальні послуги;
- ✓ введення та обробка бухгалтерської та іншої документації;
- ✓ проведення господарських операцій у відділеннях банків;
- ✓ забезпечення аварійно-диспетчерського обслуговування прийнятого в управління житлового фонду;
- ✓ розгляд пропозицій, заяв і скарг, що надходять від населення та прийняття відповідних заходів;
- ✓ інформування населення про перелік заходів, які мають здійснюватися підрядними організаціями відповідно до платежів громадян за житлово-комунальні послуги, що надаються;
- ✓ проведення роботи з населенням з метою запобігання спричинення шкоди житловому фонду;
- ✓ видача позитльцям розрахункових та інших документів, які повинні видаватися фізичним та юридичним особам;
- ✓ виявлення вільних житлових і нежитлових приміщень та своєчасне інформування муніципальних органів про наявність таких;
- ✓ представлення інтересів власника.

Створення ефективної системи управління експлуатацією житлового фонду потребує формування конкурентного середовища підрядників (виконавців житлово-комунальних послуг).

Організація конкурсних процедур і прийняття на себе договірних обов'язків потребує ретельної підготовчої роботи, а також ресурсного забезпечення: матеріально-технічного, кадрового, фінансового, інформаційного.

Взаємовідносини між керуючими компаніями і виконавцями робіт повинні відбуватися тільки на договірних засадах. Необхідно переходити від формальних процедур до укладання договорів з чітким визначенням прав, обов'язків і відповідальності всіх учасників договірних взаємовідносин, умов фінансування, меж обслуговування. Крім того, необхідно передбачити санкції за порушення умов договору. Договори повинні містити показники якості обслуговування житла, відповідальність виконавців робіт за їх недотримання.

Розмежування функцій замовника в особі керуючих компаній і підрядників спрямовано на підвищення якості обслуговування житлового фонду та забезпечення економічної зацікавленості виконавців у результатах своєї діяльності.

Тепер повернемося до ще одного важливого питання – формування різноманіття власників житла, адже це є умовою розвитку конкуренції в житловому господарстві.

Важливу роль у підвищенні зацікавленості мешканців у якісному утриманні житла відіграє створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), добровільних товариств мешканців житлового будинку (ДТМ) ті інші форми управління, які з часом можуть перетворюватися в ОСББ, тобто в організацію, що діє відповідно до Закону України „Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”. Метою створення об'єднань (товариств) є забезпечення і захист прав його членів та дотримання їхніх обов'язків, належне утримання і використання неподільного і загального майна, забезпечення своєчасного надходження коштів і сплати всіх платежів.

Виходячи зі сказаного, в умовах реструктуризації управління житловим господарством можна представити схемою (рис.2).



Рис.2 – Схема управління житловим господарством м.Харкова в умовах реформування ЖКГ

Таким чином, адміністрація міста визначає стратегічні напрямки розвитку житлового господарства, розробляє і приймає програму реформування галузі, формує муніципальну службу замовлення і регулює централізовані фінансові потоки, що спрямовані у дану сферу діяльності. Муніципальна служба замовлення організує конкурс і набір підрядників на проведення робіт по утриманню і ремонту державного житлового фонду. Альтернативою муніципальним службам замовника висту-

пають керуючі компанії інших форм власності, що виконуватимуть функції замовника за договором з адміністрацією.

1.Титяев В.И., Полонин А.В. Проблемы и пути реформирования экономики жилищного хозяйства // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.34. – К.: Техніка, 2002. – С.82-84.

2.Юр'єва Т.П. Джерела фінансування відтворення житлового фонду міст // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.46. – К.: Техніка, 2003. – С.82-84.

3.Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 256 с.

4.Кириллова А.Н. Управление многоквартирными домами: задачи и методы реализации // Реформа ЖКХ. – 2005. – №3. – С.2-7.

Отримано 23.12.2005

УДК 69.005 : 658

В.І.ТОРКАТЮК, д-р техн. наук, Г.Ю.ШТЕРН, канд. екон. наук, С.М.БУЛИГА, Г.Г.СОБОЛЕВА, І.А.АЧКАСОВ, Н.Н.БОГДАН

Харківська національна академія міського господарства

Т.Г.КУЦЕНКО

Комерційний банк „Тавріка”, м.Харків

А.А.ХОХОТВА

Трест „Сургутрембуд” ВАТ „Сургутнафтогаз” (Російська Федерація)

СТРАТЕГІЧНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЕФЕКТИВНИХ КРИТЕРІЇВ І СИСТЕМ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИМ КОМПЛЕКСОМ У РЕГІОНІ

Розглядаються теоретичні й методичні основи формування критеріїв і систем управління інвестиційно-будівельним комплексом на регіональному рівні.

Соціально-економічні перетворення, які здійснюються в Україні в зв'язку з переходом на ринкові відносини, позначились на всіх галузях і комплексах національної економіки, в тому числі й інвестиційно-будівельній сфері, від стану якої залежить працездатність фактично всіх сфер економіки, а також соціально-економічного розвитку регіону.

В умовах ринку будівництву притаманний новий економічний зміст, який пов'язаний з вільною динамікою фінансових ресурсів на відміну від централізованого планування. Ринкові відносини передбачають значне розширення учасників будівельної діяльності і ґрунтуються на розвитку конкуренції між ними за використання ресурсів. Будівельний комплекс трансформується в інвестиційно-будівельний, який віддзеркалює взаємодію між суб'єктами, що задовольняють власні інтереси на основі участі в різноманітних інвестиційних програмах і проектах.